

УДК 347.214.23

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ОБЪЕКТОВ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Неведрова В.В. ¹

магистрант,

кафедра юриспруденции

Институт истории и права

Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского

Калуга, Россия

Аннотация:

В статье рассмотрены основные аспекты правовой природы объектов кадастровой деятельности, проанализированы проблемы, возникающие при ее осуществлении, обусловленные отсутствием в действующем законодательстве четких критериев отнесения объектов к недвижимому имуществу, актуализировано значение кадастровой деятельности, направленной на обеспечение формирования налогооблагаемой базы, реализации и защиты гражданских прав хозяйствующих субъектов на объекты недвижимости. В процессе научного исследования проанализировано действующее законодательство и судебная практика его применения, направленные на регулирование правоотношений в сфере кадастрового учета объектов недвижимости, обозначены доктринальные начала определения правовой природы объектов кадастровой деятельности.

Ключевые слова: кадастровая деятельность, объект недвижимости, «связь с землей», имущество, земельный участок.

LEGAL NATURE OF OBJECTS OF CADASTRAL ACTIVITY

¹ Научный руководитель - Федоров А.Г., к.ю.н., доцент, Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского

Nevedrova V.V.

master's student,

Department of Jurisprudence

Institute of History and Law

Kaluga State University named after. K.E. Tsiolkovsky

Kaluga, Russia

Annotation:

The article examines the main aspects of the legal nature of objects of cadastral activity, analyzes the problems that arise during its implementation, due to the lack of clear criteria in the current legislation for classifying objects as real estate, and updates the importance of cadastral activity aimed at ensuring the formation of the tax base, the implementation and protection of civil rights of business owners subjects for real estate. In the process of scientific research, the current legislation and judicial practice of its application aimed at regulating legal relations in the field of cadastral registration of real estate objects were analyzed, the doctrinal principles of determining the legal nature of objects of cadastral activity were outlined.

Key words: cadastral activity, real estate, “connection with land”, property, land plot.

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» кадастровая деятельность осуществляется в отношении объектов недвижимости.

В результате кадастровой деятельности обеспечивается подготовка документов, содержащих сведения о недвижимом имуществе, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета такого недвижимого имущества [3].

Кадастровая деятельность играет важную роль в обеспечении формирования налогооблагаемой базы, а также в реализации и защите прав физических и юридических лиц на объекты недвижимости.

Одной из проблем, возникающей при осуществлении кадастровой деятельности, является отсутствие в законодательстве четких критериев отнесения объектов к недвижимому имуществу. Данный вопрос имеет важное значение, поскольку кадастровые работы должны выполняться только в отношении объектов недвижимости. Кроме того, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) осуществляется также в отношении недвижимого имущества [5].

Нередко возникают судебные споры из-за отказов Росреестра в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав по причине отсутствия у объектов признаков недвижимого имущества.

Также на практике встречаются случаи внесения в ЕГРН сведений об объектах, не обладающих признаками объектов недвижимости.

Как следует из Определения Верховного суда Российской Федерации от 27.12.2018 по делу № 310-ЭС18-13357 на объект «колонка бензозаправочная» в ЕГРН зарегистрировано право собственности. При этом, согласно экспертизе, указанный объект не обладает признаками объекта недвижимости. В Определении Верховный суд указал на то, что при разрешении вопроса о признании объекта недвижимым имуществом независимо от осуществления государственного кадастрового учета или государственной регистрации права собственности на него необходимо устанавливать наличие у объекта признаков, способных относить его в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам [9].

В соответствии с пунктом 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», осуществление государственной регистрации прав на объект не является обязательным условием для признания его объектом недвижимости [8].

По мнению Росреестра – органа нормативно-правового регулирования в сфере кадастровой деятельности, осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях определения возможности отнесения вещи к объекту недвижимости необходимо обращать внимание на сложившуюся судебную практику [13].

Между тем, многообразие подходов к определению признаков недвижимости, а также неоднозначная судебная практика привели к дискуссии в научном мире. Это обстоятельство свидетельствует об актуальности проблемы установления признаков недвижимого имущества.

По мнению Н. Ю. Шеметовой, к недвижимому имуществу относятся земля и неотъемлемо связанные с ней объекты, индивидуализированные на местности и утрачивающие свое назначение, а также индивидуальные характеристики при отделении их от земли [15, с. 26].

Определяя отличительный признак недвижимых вещей, Г. Ф. Шершеневич отмечал, что под недвижимой вещью понимается часть земной поверхности и все то, что связано с ней настолько прочно, что связь не может быть порвана без нарушения вида и цели вещи [16, с. 96].

В современном гражданском праве определение «недвижимые вещи», «недвижимое имущество», «недвижимость» закреплено в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации [1] (далее – ГК РФ).

Исходя из статьи 130 ГК РФ, объекты относятся к объектам недвижимости либо в силу прямого указания закона (земельные участки и т. д.), либо если имеют прочную связь с землей, т.е. их перемещение невозможно без несоразмерного ущерба назначению.

Такой признак недвижимости, как прочная связь объекта с землей, использовался еще в Римском частном праве [14, с. 148].

Прочная связь объекта с землей является одним из основных признаков отнесения объектов к недвижимому имуществу. В связи с этим, при разрешении

спора, суды в первую очередь, оценивают наличие у объекта этого признака. Так, при рассмотрении дела № А40-98958/16-108-827, Арбитражным судом г. Москвы, на основании представленных документов, было установлено, что спорный объект (трубопровод) имеет прочную связь с землей посредством фундамента, который определяет стационарность объекта и невозможность его перемещения без нанесения несоразмерного ущерба функциональному назначению [10]. Исходя из этого, суд сделал вывод, что спорный трубопровод обладает признаками недвижимого имущества.

В тоже время, такой признак, как невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению, является неоднозначным в условиях современных технологий, позволяющих без ущерба назначению перемещать здания и сооружения. Указанное обстоятельство приводит к тому, что аналогичные объекты признаются как недвижимыми, так и не обладающими признаками объектов недвижимости.

Согласно сложившейся судебной практике еще одним признаком объекта недвижимости является наличие у объекта самостоятельного функционального назначения [7].

При разрешении спора по делу № А45-26074/2021 Арбитражный суд Новосибирской области указал на то, что исходя из статьи 135 ГК РФ, объект, представляющий собой замощение бетонными плитами, не имеет самостоятельного функционального назначения, создан в целях улучшения качества земельного участка, на котором он расположен, поэтому является его неотъемлемой частью и не может относиться к недвижимому имуществу [11].

Таким образом, для того чтобы объект относился к недвижимому имуществу, помимо прочной связи с землей, у такого объекта должно быть самостоятельное функциональное назначение, и он должен являться отдельным объектом гражданского оборота.

Федеральным законом от 21.12.2021 № 430-ФЗ в ГК РФ была введена глава 6.1. Недвижимые вещи, вступившая в силу с 01.09.2022. В указанной главе

содержатся положения, согласно которым земельные участки, здания, сооружения, помещения являются недвижимыми вещами. Эти положения, фактически, дублируют нормы статьи 130 ГК РФ. При этом в статье 130 ГК РФ, помимо земельных участков, зданий, сооружений, помещений, указаны и иные объекты, относящиеся к недвижимым вещам, например, объекты незавершенного строительства, машино-места. Однако, в главе 6.1. ГК РФ, в отличие от земельных участков, зданий, сооружений, помещений, эти объекты не выделены как недвижимые вещи. Данное обстоятельство вносит дисбаланс между нормами статьи 130 и главы 6.1 ГК РФ. В целях устранения указанного дисбаланса, предлагается дополнить главу 6.1. ГК РФ соответствующими положениями относительно иных недвижимых вещей.

С введением в ГК РФ главы 6.1. у объектов недвижимости на законодательном уровне появился еще один признак – «создаются в результате строительства» [6].

Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ) «строительство» определяет как создание зданий, строений, сооружений [2].

Однако, не все объекты, созданные в результате строительства, являются объектами недвижимости (например, железобетонное ограждение, асфальтовая площадка и т.д.).

Учитывая изложенное, такого признака, как «создаются в результате строительства», недостаточно для отнесения объектов к недвижимому имуществу.

Для строительства объектов законодательством в области градостроительной деятельности предусмотрены соответствующие документы. Согласно ГрК РФ, здания и сооружения создаются на основании проектной документации, разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, за исключением зданий, являющихся жилыми или садовыми домами (для строительства жилых или садовых домов ГрК РФ предусмотрены уведомления), а также зданий и сооружений, для строительства которых не

требуется получение разрешения на строительство в соответствии с частью 17 статьи 51 ГрК РФ, Постановлением Правительства РФ от 12.11.2020 № 1816 (такие объекты создаются на основании проектной документации).

По мнению Росреестра и Минэкономразвития РФ вопрос отнесения объекта к объектам недвижимости может быть решен, в том числе, на стадии получения разрешительной документации [12].

Исходя из судебной практики, для признания объекта недвижимым имуществом необходимы доказательства возведения его в установленном законодательством порядке на земельном участке, предоставленном для его строительства, с получением разрешительной документации с соблюдением градостроительных норм и правил [11].

Таким образом, при отнесении объекта к недвижимому имуществу необходимо также учитывать наличие документов, предусмотренных законодательством для создания такого объекта.

Кроме того, в отношении некоторых объектов, при определении принадлежности к недвижимости, необходимо учитывать их конструктивные особенности, установленные законами или иными нормативно-правовыми актами.

Так, например, тепловая сеть – это совокупность устройств (включая центральные тепловые пункты, насосные станции), предназначенных для передачи тепловой энергии, теплоносителя от источников тепловой энергии до теплопотребляющих установок [4]. Если у объекта отсутствуют какие-либо устройства, предусмотренные для тепловой сети, то такой объект нельзя считать объектом недвижимости, т.к. он не сможет самостоятельно выполнять свою функцию по передаче тепловой энергии из-за отсутствия функциональной и технологической связи. В таком случае объект является лишь частью тепловой сети, т.е. частью объекта недвижимости.

На основании изложенного, исходя из законодательства и сложившейся судебной практики, можно сделать вывод, что объекты относятся к

недвижимому имуществу, если они одновременно обладают следующими признаками:

- имеют прочную связь с землей, т.е. их перемещение невозможно без несоразмерного ущерба назначению;
- имеют самостоятельное функциональное назначение и являются отдельными объектами гражданского оборота;
- созданы в результате строительства;
- созданы на основании документов, предусмотренных законодательством;
- не являются частью объектов недвижимости.

Эти признаки не применяются к объектам, которые относятся к недвижимому имуществу в силу прямого указания закона.

Таким образом, при осуществлении кадастровой деятельности, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, необходимо проводить комплексный анализ на предмет наличия у объектов вышеуказанных признаков.

Библиографический список:

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ // «Собрание законодательства РФ». 1994. № 32. ст. 3301.
2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ // «Собрание законодательства РФ». 2005. № 1 (часть 1). ст. 16.
3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» // «Собрание законодательства РФ». 2007. № 31. ст. 4017.
4. Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» // «Собрание законодательства РФ». 2010. № 31. ст. 4159.
5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // «Собрание законодательства РФ». 2015. № 29 (часть I). ст. 4344.

6. Федеральный закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // «Собрание законодательства РФ». 2021. № 52 (часть I). ст. 8989.
7. Постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 № 4777/08 по делу № А56-31923/2006 // [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=257533#fA7NqMULtHNkQNBV> (Дата обращения 28.08.2024)
8. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/ (Дата обращения 28.08.2024)
9. Определение Верховного суда Российской Федерации от 27.12.2018 по делу № 310-ЭС18-13357 // [Электронный ресурс]. — Режим доступа — <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-27122018-po-delu-n-310-es18-13357-a14-144592017/> (Дата обращения 29.08.2024)
10. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 12.07.2016 по делу № А40-98958/16-108-827 // База данных «Банк решений арбитражных судов»: https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/1216a017-299c-41b2-93d2-5ed04488cdb8/0cd7bee2-485a-4db1-85b7-9ac179a62797/%D0%9040-98958-2016__20160712.pdf?isAddStamp=True
11. Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 12.02.2022 по делу № А45-26074/2021 // База данных «Банк решений арбитражных судов»: https://ras.arbitr.ru/Document/Pdf/8147fab1-ea40-4c2a-a037-4e95082d5935/55386b77-847d-44ab-9e95-537d5890e39b/%D0%9045-26074-2021__20220212.pdf?isAddStamp=True
12. Письмо Росреестра от 07.07.2014 № 14-исх/07664-ГЕ/14 «О направлении писем» (вместе с Письмом Росреестра от 23.04.2014 № 14-исх/04566-ГЕ/14

- «О рассмотрении обращения», Письмом Минэкономразвития России от 30.04.2014 № Д23и-1518 «О рассмотрении обращения») // [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_159403/ (Дата обращения 29.08.2024)
13. Письмо Росреестра от 28.12.2023 №11-03201/23 «О представлении позиции» // [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_472694/ (Дата обращения 30.08.2024)
14. Римское частное право: под ред. И.Б. Новицкого. М.: Юрайт, 2011. 607 с.
15. Шеметова Н. Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 7. С. 14 – 28.
16. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Статут, 2005. Т. 1. 461 с.

Оригинальность 85%